

С- 795720

На правах рукописи



Павлова Мария Эдуардовна

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ
ФОРМИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО
РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ**

Специальность 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством:
региональная экономика; экономика, организация и управление
предприятиями, отраслями, комплексами: строительство»

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Чебоксары - 2011

Работа выполнена в ФГБОУ ВПО «Ульяновский государственный технический университет»

Научный

руководитель

Абаева Нина Петровна,

кандидат экономических наук, профессор кафедры
«Финансы и кредит» ФГБОУ ВПО «Ульяновский
государственный технический университет»

Официальные

оппоненты:

Кадышев Евгений Николаевич,

доктор экономических наук, профессор, заведующий
кафедрой «Отраслевой экономики» ФГБОУ ВПО
«Чувашский государственный университет
им. И.Н. Ульянова»

Пермичев Николай Федорович,

доктор экономических наук, профессор, заведующий
кафедрой «Стратегического маркетинга» ФГБОУ ВПО
«Нижегородский государственный архитектурно-
строительный университет»

Ведущая

организация:

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»

Защита состоится «23 декабря» 2011 г. в 14⁰⁰ часов

на заседании диссертационного совета Д 212.301.01 при ФГБОУ ВПО
«Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова» по
адресу: 428015, г. Чебоксары, Московский проспект, 29, конференц-зал

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке ФГБОУ ВПО
«Чувашский государственный университет им. И.Н. Ульянова».

Сведения о защите и автореферат диссертации размещены на
официальном Министерства образования и науки Российской Федерации в
сети Интернет <http://vak.ed.gov.ru>.

Автореферат разослан «23 декабря» 2011 г.

Ученый секретарь

диссертационного совета

кандидат экономических наук, доцент

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



0000790695

И.Н. Урсова

Актуальность темы исследования. Проблема качественного и доступного жилья уделяется особое внимание при разработке государственной и региональной политики, так как, затрагивая интересы граждан в каждом субъекте Федерации, она переплетается со многими направлениями социально-экономической политики. Проводимые в России экономические реформы усиливают внимание к региональным аспектам функционирования современного рынка жилья, активизируя его системную модернизацию.

В течение длительного времени реформированию жилищной сферы не уделялось должного внимания, в результате чего жилищные проблемы значительной доли населения приобрели государственный масштаб и стали актуальными для всех регионов России. В тоже время развитие и эффективное функционирование жилищного рынка способно позитивно повлиять на все отрасли народного хозяйства. Одним из приоритетов государственной социально-экономической политики является обеспечение населения доступным жильем, его реализация в рамках национального проекта свидетельствует о социальной ориентированности современного развития России.

В современных условиях регулирования социально-экономических процессов только на федеральном уровне совершенно недостаточно, и это приводит к необходимости поиска инструментов и механизмов, усиливающих региональные аспекты совершенствования форм и методов хозяйствования, в частности, регулирования региональных и локальных рынков жилья. Проблемы реформирования жилищной сферы и обеспечения социальной защищенности населения приходится решать не только на государственном, но и на региональном уровне. Динамика социально-экономического роста в регионе напрямую зависит от того, насколько успешно пройдет процесс реформирования и развития региональных рынков жилья.

Активное воздействие региональных органов власти на деятельность субъектов жилищного рынка, функционирующих на территории региона составляет суть современных преобразований в жилищной сфере. При этом должен соблюдаться принцип баланса спроса и предложения, так как несбалансированная система мер приведет либо к превышению спроса над предложением и, следовательно, повышению цен на жилье, либо к превышению предложения над спросом и стагнации рынка.

Таким образом, изучение функционирования региональных рынков жилья, выявление их особенностей, влияния на общее развитие экономики регионов, разработка механизмов формирования и развития региональных рынков жилья, а также исследование вопросов их применения при разработке программы социально-экономического развития российских регионов с учетом таких важных аспектов как жилищная обеспеченность населения,

приоритетность строительства жилья, механизмы жилищного кредитования представляются актуальными и востребованными для науки и практики.

Степень изученности темы. Вопросы функционирования региональных рынков жилья явились предметом изучения ряда исследований, результаты которых представлены в трудах ученых-экономистов различных научных направлений. При этом значительное число исследователей раскрывает проблемы, предопределенные спецификой современного этапа функционирования рынка жилья, его ролью в социально-экономическом развитии региона.

В частности, основы жилищной политики заложили представители неолиберализма В. Ойкен, Л. Эрхард. Социальную значимость жилья для обеспечения высокого качества жизни населения и благоприятных условий воспроизводства рабочей силы подчеркивали Г. Бэккер, К. Маркс, А. Пигу, Ф. Энгельс.

Такие зарубежные исследователи как Г. Поляковский, Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Р. Страйк и др. разрабатывали вопросы экономики недвижимости, систематизировали основы функционирования рынков недвижимости и жилья в развитых странах.

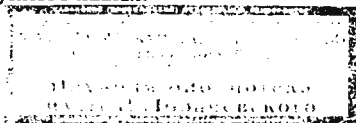
Экономическая литература России в последние годы все большее внимание уделяет анализу жилищной сферы. В. Бузырев, А. Пузанов, Г. Стерник рассматривают состояние и развитие, а также особенности формирования рынка жилья в России. Н. Косарева изучает проблемы финансирования жилищного строительства, схемы жилищного кредитования, в ее работах представлены методические разработки по оценке индекса доступности жилья.

Большой интерес ученых в настоящее время вызывают вопросы государственного регулирования рынков жилья и инструментов государственной поддержки населения (Алексеев А.А., Родионова Н.В.). В то же время, выявлению специфики развития рынков жилья в определенных регионах уделяется недостаточно внимания.

Несмотря на широкое освещение основных тенденций, факторов и механизмов повышения платежеспособного спроса населения на жилье через развитие ипотечного кредитования, а также вопросов расширения объемов предложения жилья за счет увеличения объемов жилищного строительства, наблюдается существенный дефицит исследований, посвященных проблемам оживления региональных жилищных рынков, что обуславливает необходимость расширения исследовательского поля в рамках сравнительного анализа ситуации обеспеченности жильем населения в регионах России, повышения его доступности с учетом региональных аспектов развития экономики.

Необходимость решения указанных проблем предопределила выбор темы, цели, задач и основных направлений диссертационного исследования.

Цель диссертационного исследования. Целью диссертационного исследования является разработка методологических подходов к формированию региональных рынков доступного жилья.



Для достижения заданной цели были определены **задачи** исследования:

- исследовать теоретические и методологические основы формирования региональных рынков;
- рассмотреть роль регионального рынка доступного жилья в системе региональных рынков;
- определить особенности развития рынка жилья Ульяновской области;
- провести оценку доступности жилья в Ульяновской области;
- разработать организационно-экономический механизм формирования рынка доступного жилья в регионе и предложить инструменты его реализации.

Объектом исследования является рынок жилья региона.

Предметом исследования выступают система экономических и социальных отношений и условий регионального рынка жилья в контексте общего социально-экономического развития региона с целью повышения доступности жилья.

Область исследования. Исследование, проведенное в рамках данной темы, соответствует п. 3.7. «Локальные рынки, их формирование, функционирование и взаимодействие; межрегиональная торговля. Теория новой экономической географии», п. 3.10. «Исследование традиционных и новых тенденций, закономерностей, факторов и условий функционирования и развития региональных социально-экономических систем», п.3.17. «Управление экономикой регионов. Формы и механизмы взаимодействия федеральной, региональной, муниципальной власти, бизнес-структур и структур гражданского общества. Функции и механизмы управления. Методическое обоснование и разработка организационных схем и механизмов управления экономикой регионов; оценка их эффективности», п.п. 1.3.53. «Организационно-экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом...», п.п.1.3.54 «Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов».

Теоретическую и методологическую основу исследования составляют труды классиков экономической науки, фундаментальные работы отечественных и зарубежных ученых в области региональной экономики, управления жилищной сферой хозяйства, государственного регулирования рынков жилья, программные и прогнозные разработки научно-исследовательских коллективов и органов государственной власти, материалы научных конференций по данной проблематике.

Информационно-эмпирической базой исследования являются законодательные акты государственных органов власти Российской Федерации, данные, публикуемые Федеральной службой государственной статистики, аналитические обзоры организаций инновационной сферы, экспертные оценки ученых.

В процессе диссертационного исследования применялись как общенаучные методы исследования: абстрактно-теоретический, логико-

структурный и конкретно-исторический анализы, метод дедукции и индукции, системный, сравнительный, графический методы, метод экспертных оценок, – так и специальные экономико-статистические и экономико-математические методы исследования: индексный анализ, трендовый анализ, анализ временных рядов.

Совокупность используемой методологической базы позволила обеспечить в конечном счете достоверность и обоснованность выводов и практических решений.

Научная новизна результатов исследования заключается в обосновании методических подходов к совершенствованию механизма функционирования регионального рынка жилой недвижимости в социально-экономическом пространстве региона, предложении инструментов повышения доступности жилья для населения.

В рамках направления «Региональная экономика» элементы новизны состоят в следующем:

- раскрыта сущность рынка доступного жилья через такие параметры, как: специфический товар – доступное жилье; регулируемость рынка федеральными, региональными и местными законами; дисбаланс спроса и предложения; способы финансирования сделки и формирование цены. Доступное жилье определено как жилье, которое в современных условиях в течение установленного срока может быть построено или приобретено гражданами, признанными в соответствии с законодательством нуждающимися в улучшении жилищных условий, за счет собственных средств, сбережений и государственной поддержки;

- вскрыты специфические тенденции, сложившиеся на региональном рынке доступного жилья, такие как: а) темпы роста предложения на рынке опережаются темпами роста спроса на доступное жилье; б) динамика роста цен на доступное жилье опережает динамику роста доходов соответствующего сегмента рынка недвижимости;

- разработан организационно-экономический механизм формирования регионального рынка доступного жилья, который представляется как система взаимосвязанных организационных структур, конкретных форм и методов управления, правовых норм, применяемых на трех уровнях: государственном, региональном и муниципальном, – с помощью которых достигаются цели государства, региональных и муниципальных органов и других заинтересованных лиц по обеспечению повышения доступности жилья для населения региона;

- предложен экономический инструмент развития регионального рынка – система строительно-сберегательных касс в качестве дополнения к системе ипотечного кредитования и меры по стимулированию их создания и функционирования, обеспечивающие доступность жилья для населения

В рамках направления «Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство»:

- выявлены основные особенности регионального рынка жилья, обуславливающие низкую доступность жилья в регионе: узость платежеспо-

собного спроса; неразвитость кредитно-финансовых механизмов; наличие дисбалансов между спросом и предложением на рынке жилья; недостаточность существующих методов их согласования; проявление монополизма на строительном рынке; обременение застройщиков различными платежами;

– разработана модель оценки доступности жилья на региональном рынке, отличительной особенностью которой является разделение населения на группы по возможности приобретения жилья и расчет индексов доступности по различным методикам для разных доходных групп населения, которая позволит наиболее полно оценить доступность жилья на региональном рынке. Показано, что доступность жилья является сложным многогранным индикатором, в котором в сложной форме переплетаются различные социально-экономические, демографические и поведенческие взаимосвязи.

Достоверность и обоснованность результатов исследования обеспечивается: использованием современных методик сбора и обработки исходной информации; использованием большого массива государственной и муниципальной статистики; динамикой статистической информации за несколько лет; обсуждением результатов исследования на международных и всероссийских научных конференциях.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования обусловлена необходимостью разработки государственных и региональных программ повышения обеспеченности населения доступным и качественным жильем. Основные теоретические положения и выводы, содержащиеся в диссертации, могут быть использованы для дальнейшего изучения вопросов, связанных с формированием региональных жилищных рынков.

Изложенные в работе теоретические выводы и практические рекомендации могут быть использованы в учебном процессе при преподавании дисциплин «Региональная экономика», «Государственное и муниципальное управление».

Апробация и внедрение результатов. Основные положения диссертационной работы докладывались и обсуждались на 5-ой всероссийской научно-практической конференции молодых ученых, аспирантов и студентов «Молодежь. Образование. Экономика» Ярославль (2004 г.), научно-практической конференции «Планирование инновационного развития экономических систем» Санкт-Петербург (2007 г.), всероссийской научно-практической конференции «Инноватизация в России: успехи, проблемы и перспективы» Пенза (2008 г.), II международной научно-практической конференции «Статистические исследования социально-экономических систем в условиях развития мирохозяйственных связей» Орел (2008 г.), 10-й международной научно-практической конференции «Финансовые проблемы РФ и пути их решения: теория и практика» Санкт-Петербург (2009 г.), межрегиональной научно-практической конференции «Управление экономическими системами» Чита (2009 г.), заочной международной научно-практической конференции «Социально-экономический потенциал региона:

оценка и эффективность использования» Абакан (2009 г.), внутривузовских научно-практических конференциях и методических семинарах профессорско-преподавательского состава Ульяновского государственного технического университета.

Результаты диссертационной работы внедрены в учебный процесс Ульяновского государственного технического университета при чтении лекций по дисциплине «Государственное и муниципальное управление» для студентов специальности 061100 «Менеджмент организации» Экономико-математического факультета.

Публикации. Полнота изложенных результатов диссертации отражена в работах, опубликованных автором. Основное содержание диссертационного исследования и его результаты отражены в 12 работах общим объемом 4,52 п. л., в том числе 3 в изданиях, рекомендованных ВАК.

Структура диссертационной работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав (восьми параграфов), заключения, списка литературы из 150 наименований, приложений. Общий объем диссертации изложен на 163 страницах машинописного текста, содержит 20 рисунков и 9 таблиц.

Во введении раскрывается актуальность темы исследования и степень ее изученности, формулируются цели и задачи исследования, обосновывается выбор объекта, характеризуется методика исследования, определяется научная новизна и практическая значимость работы.

В первой главе «Теоретико-методологические основы формирования региональных рынков» раскрывается экономическая сущность региональных рынков, основные принципы и критерии их формирования, рассматривается влияние рынка жилья на развитие системы региональных рынков.

Во второй главе «Анализ и оценка развития регионального рынка жилья» проводится статистический анализ рынка жилья Ульяновской области, прорабатываются методики оценки доступности жилья в регионе.

В третьей главе «Совершенствование организационно-экономического механизма формирования регионального рынка доступного жилья» разрабатывается организационно-экономический механизм формирования регионального рынка доступного жилья, предлагаются инструменты построения рынка доступного жилья региона, обосновывается необходимость системы строительных сберегательных касс в механизме повышения доступности жилья.

В заключении диссертационной работы сформулированы основные теоретические выводы и практические рекомендации по формированию регионального рынка доступного жилья.

Научные результаты, выносимые на защиту.

В работе раскрыта сущность рынка доступного жилья через набор параметров.

Вскрыты специфические тенденции, сложившиеся на региональном рынке доступного жилья.

Разработан организационно-экономический механизм формирования регионального рынка доступного жилья.

Предложен экономический инструмент развития регионального рынка – система строительно-сберегательных касс и меры по стимулированию их создания и функционирования, обеспечивающие доступность жилья для населения.

Выявлены основные особенности регионального рынка жилья, обуславливающие низкую доступность жилья в регионе.

Разработана модель оценки доступности жилья на региональном рынке, в основе которой лежит разделение населения на группы по возможности приобретения жилья и расчет индексов доступности по различным методикам для разных доходных групп населения.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ

В рамках направления «Региональная экономика»:

1. Раскрыта сущность рынка доступного жилья, позволяющая выделить его специфические свойства.

Стратегической целью проводимой государственной жилищной политики является формирование рынка доступного жилья, обеспечение комфортных условий проживания граждан, создание эффективного жилищного сектора. В тоже время ни в декларирующей эту цель ФЦП «Жилище», ни в научной литературе нет определения «доступного жилья» и «рынка доступного жилья». Представляется необходимым дать определение этому понятию в силу особенностей товара, обращающегося на этом рынке – доступного жилья.

Доступное жилье в работе определяется как жилье, которое в течение установленного срока может быть построено или приобретено гражданами, признанными в соответствии с законодательством нуждающимися в улучшении жилищных условий, за счет собственных средств, сбережений и государственной поддержки.

Рынок доступного жилья представлен как регулируемая федеральными, региональными и местными законами система взаимодействующих субъектов жилищного рынка и совокупности организационно-экономических отношений между ними, которые основываются на рыночных механизмах и обеспечивают доступность создания, передачи и эксплуатации жилья.

Рынок доступного жилья отличает ряд наиболее существенных параметров, таких как:

– товар. Товаром выступает жилье, отличающееся помимо локальной закрепленности, длительным процессом создания, большой единичной стоимостью и др. свойством доступности, то есть определенной степенью возможности приобретения жилья потребителем;

- методы регулирования. Рынок доступного жилья не обладает такой характерной чертой эффективного рынка, как саморегулирование, основанное на открытой и свободной конкуренции, он регулируется федеральными, региональными и местными законами;

- баланс спроса и предложения. Спрос и предложение на рынке доступного жилья являются неэластичными. Баланс спроса и предложения достигается редко. Резкое увеличение спроса, обеспечиваемое применяемыми государством мерами поддержки населения, не может быть быстро обеспечено дополнительным предложением, что приводит к дисбалансу между спросом и предложением на рынке;

- способы финансирования сделки. Возможность финансирования за счет кредита на экономически выгодных условиях, а также меры государственной поддержки приобретения жилья влияют на решение о покупке жилья и, в конечном счете, на активность рынка;

- формирование цены. На рынке доступного жилья цена также является результатом взаимодействия спроса и предложения и изменений рыночной активности, однако, в отличие от эффективного рынка, цены на жилье неоднородны.

2. Вскрыты специфические тенденции, сложившиеся на региональном рынке доступного жилья.

Объемы ввода жилья в Ульяновской области не отвечают существующей на рынке потребности в нем. Привлечение ограниченных средств частных инвесторов при одновременном снижении доли бюджетных средств и, соответственно, недостаточные объемы инвестирования жилищного строительства привели к наличию на рынке неудовлетворенного спроса на доступное и комфортное жилье.

Кроме того, рост объемов строительства новых домов ограничен из-за нефункционирующих земельных рынков, непрозрачных систем выдачи разрешений на строительство и монополии местных рынков строительства. Одной из главных проблем, с которыми сталкиваются строительные компании Ульяновской области, является отсутствие подготовленных под жилую застройку участков.

Монополизация рынка застройщиками и административные барьеры привели к тому, что Ульяновский рынок жилья практически не подчиняется обычным законам конкурентного рынка. Фактически в результате чрезмерных бюрократических процессов предоставления земельных участков, экспертизы и согласования проектной документации, получения разрешений на строительство жилья сформировалась олигопольная структура строительного рынка.

Несмотря на рост доходов населения, темпы их прироста остаются низкими и значительно опережаются темпами роста стоимости 1 квадратного метра жилья.

В свою очередь, рост цен на жилищном рынке формирует тенденцию увеличения объемов жилья, приобретаемого в инвестиционных целях, а

существующий дисбаланс спроса и предложения приводит к ориентации рынка преимущественно на высокодоходные группы населения.

Существенный рост объемов ипотечного жилищного кредитования вкупе с существующими программами социальной поддержки в форме адресных жилищных субсидий увеличили платежеспособный спрос населения, однако без адекватного увеличения предложения на рынке жилья это привело к существенному росту цен на жилье. Недостаточность предложения жилья на рынке не позволила существенно повысить его доступность.

Таким образом, можно выделить следующие специфические тенденции, сложившиеся на региональном рынке доступного жилья:

1. динамика роста цен на доступное жилье опережает динамику роста доходов соответствующего сегмента рынка недвижимости;
2. темпы роста предложения на рынке опережаются темпами роста спроса на доступное жилье.

3. Разработан организационно-экономический механизм формирования регионального рынка доступного жилья.

Основной целью проводимой жилищной политики является обеспечение жильем отдельных категорий граждан, создание организационно-финансового механизма и обеспечение доступности жилья для граждан, а также совершенствование форм и методов государственной поддержки населения в улучшении жилищных условий.

Острота проблемы обеспечения жильем нуждающегося населения, а также повышения доступности жилья вызывает необходимость разработки механизма, который позволит решить существующую проблему.

В исследовании введено следующее определение: организационно-экономический механизм формирования регионального рынка доступного жилья – это система взаимосвязанных организационных структур и конкретных форм и методов управления, а также правовых норм, с помощью которых достигаются цели государства, региональных и муниципальных органов и других заинтересованных лиц по обеспечению повышения доступности жилья для населения регионов (рис. 1).

Для четкого разграничения ответственности рекомендуется определить полномочия органов управления различного уровня. Так, задачами федерального центра должны стать:

- управление реализацией национального проекта, координация работы всех его участников;
- доработка необходимой законодательной базы;
- финансирование за счет средств федерального бюджета обязательств по обеспечению жильем инвалидов, ветеранов и других категорий граждан;
- оказание поддержки молодым семьям и молодым сельским специалистам в улучшении жилищных условий;
- софинансирование мер по увеличению жилищного строительства и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры.

Региональная власть должна заниматься:

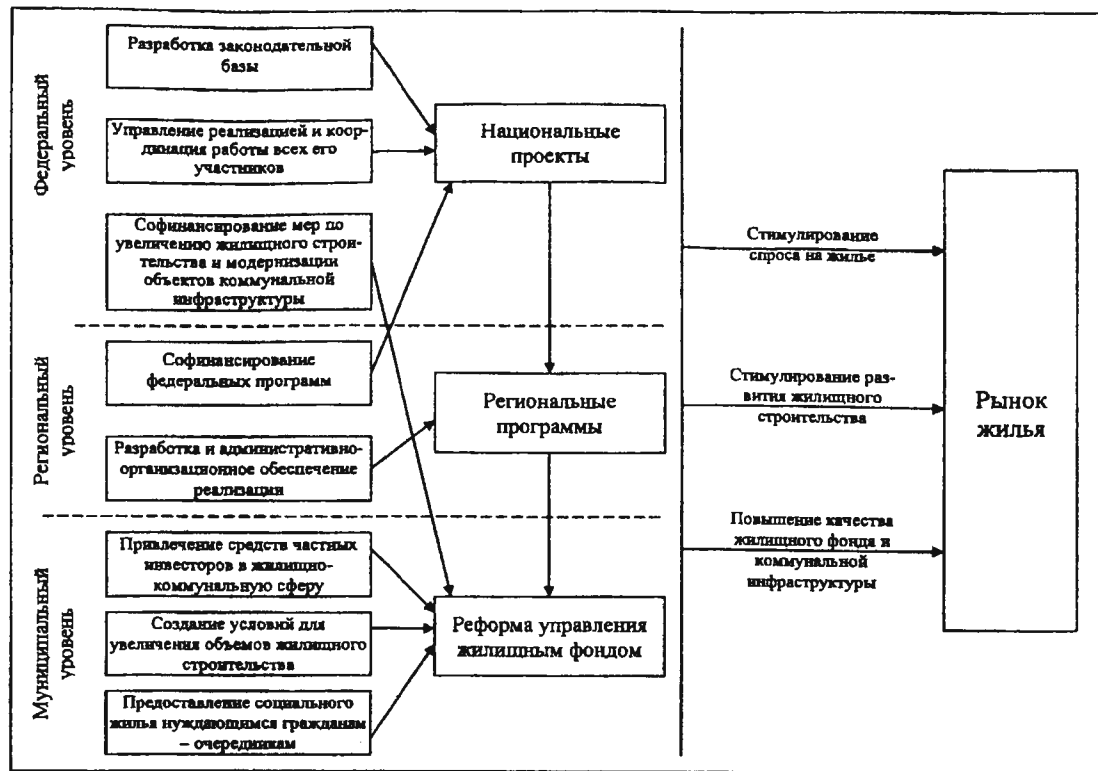


Рисунок 1. Организационно-экономический механизм развития регионального рынка жилья

- разработкой региональных программ по формированию рынка доступного жилья и обеспечению комфортных условий проживания граждан;
- административно-организационным обеспечением реализации программ;

- софинансированием федеральных программ.

Перед муниципалитетами стоят следующие задачи:

- привлечение средств частных инвесторов в жилищно-коммунальную сферу и реформа управления жилищным фондом;
- создание условий для увеличения объемов жилищного строительства;
- предоставление социального жилья нуждающимся гражданам – очередникам.

Предложены две группы инструментов построения регионального рынка доступного жилья: экономические и организационные.

Группа экономических инструментов основывается, в первую очередь, на использовании имеющихся в распоряжении региона финансовых ресурсов, а также возможностей по налоговому стимулированию и льготному кредитованию. Группа организационных инструментов подразумевает построение эффективных взаимодействий между участниками жилищного рынка

Основной целью развития регионального рынка доступного жилья должно стать сохранение достигнутого уровня доступности жилья для населения и создание условий для его дальнейшего повышения.

Для достижения этой цели необходимо выделить следующие приоритеты:

1. Стимулирование развития жилищного строительства.
2. Стимулирование спроса на жилье, в том числе с помощью ипотечного жилищного кредитования, создания строительных сберегательных касс.
3. Кроме того, особое внимание должно быть уделено повышению качества жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры.

Как показал анализ, более 30% населения Ульяновской области не имеют возможности строительства, приобретения или коммерческой аренды жилья. Обеспечить эту часть населения жилья предлагается на условиях социального найма. В связи с этим встает вопрос о необходимости создания социального жилья.

В работе предложена программа формирования фонда социального жилья в Ульяновской области, состоящая из двух блоков:

Первый блок состоит из комплекса мер, направленных на формирование фонда социального жилья путем проектирования и строительства новых жилых домов. Второй блок – комплекс мер по обеспечению жильем отдельных категорий граждан путем приобретения для них жилых помещений либо предоставления гражданам дополнительных видов государственной поддержки.

Программные мероприятия направлены на реализацию поставленных задач и подразделяются на мероприятия по совершенствованию законодательной и нормативно-правовой базы, организационные мероприятия, а также меропри-

ятия по финансированию капитальных и других расходов за счет средств областного бюджета.

Формирование фонда социального жилья возможно осуществить двумя путями: приобретение квартир на рынке вторичного жилья и непосредственно строительство. Второй путь решения проблемы, безусловно, предпочтительнее, потому что позволяет помимо непосредственной задачи – создания фонда жилья – решить проблемы социальной и экономической направленности, а также увеличения налогооблагаемой базы всех уровней бюджета.

В работе отмечается, что для увеличения строительства социального жилья необходимо: сокращать административные барьеры, совершенствовать градостроительное законодательство и нормативную базу в сфере жилищного строительства, модернизировать уже существующие объекты коммунальной инфраструктуры и привлекать частных инвесторов.

4. Система строительно-сберегательных касс как экономический инструмент развития регионального рынка, дополняющий систему ипотечного кредитования и обеспечивающий доступность жилья для населения

Анализ ситуации, сложившейся в Ульяновской области в сфере жилищных отношений, позволяет сделать вывод, что для повышения эффективности и адресности расходования бюджетных средств на обеспечение жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, необходимо привести в соответствие с действующим законодательством нормативную правовую базу органов местного самоуправления.

Высокие процентные ставки по кредитам, необходимый первоначальный взнос, жесткие требования к заемщику вкупе с высокими ценами на жилье сделали ипотеку доступной только для достаточно обеспеченных граждан. В таких условиях предложено обратиться к опыту немецких стройсберкасс и английских строительных обществ.

Строительное общество – организация, реализующая контракты со своими членами на предоставление кредита для приобретения или реконструкции жилья, причем получение кредита обусловлено не только залогом и обязательствами заемщика по обслуживанию долга, но и предварительным выполнением плана по накоплению сбережений.

Механизм взаимодействия участников системы строительных сберегательных касс приведен на рисунке 2.

Благодаря узкой специализации, встроенной системе контроля и достаточно высоким начальным дотациям строительные общества позволяют снизить кредитные риски и преодолеть проблему недоверия, вовлекая в систему ипотечного кредитования основную массу населения. Граждане получают возможность накопления под низкий процент и кредитов под низкий процент, и эта схема не зависит от инфляции.

Жилищные накопления через систему строительных сберегательных касс обеспечивают приход на ипотечный рынок среднего и низшего сегментов среднего класса, которые сейчас практически не могут получить ипотечный кредит.

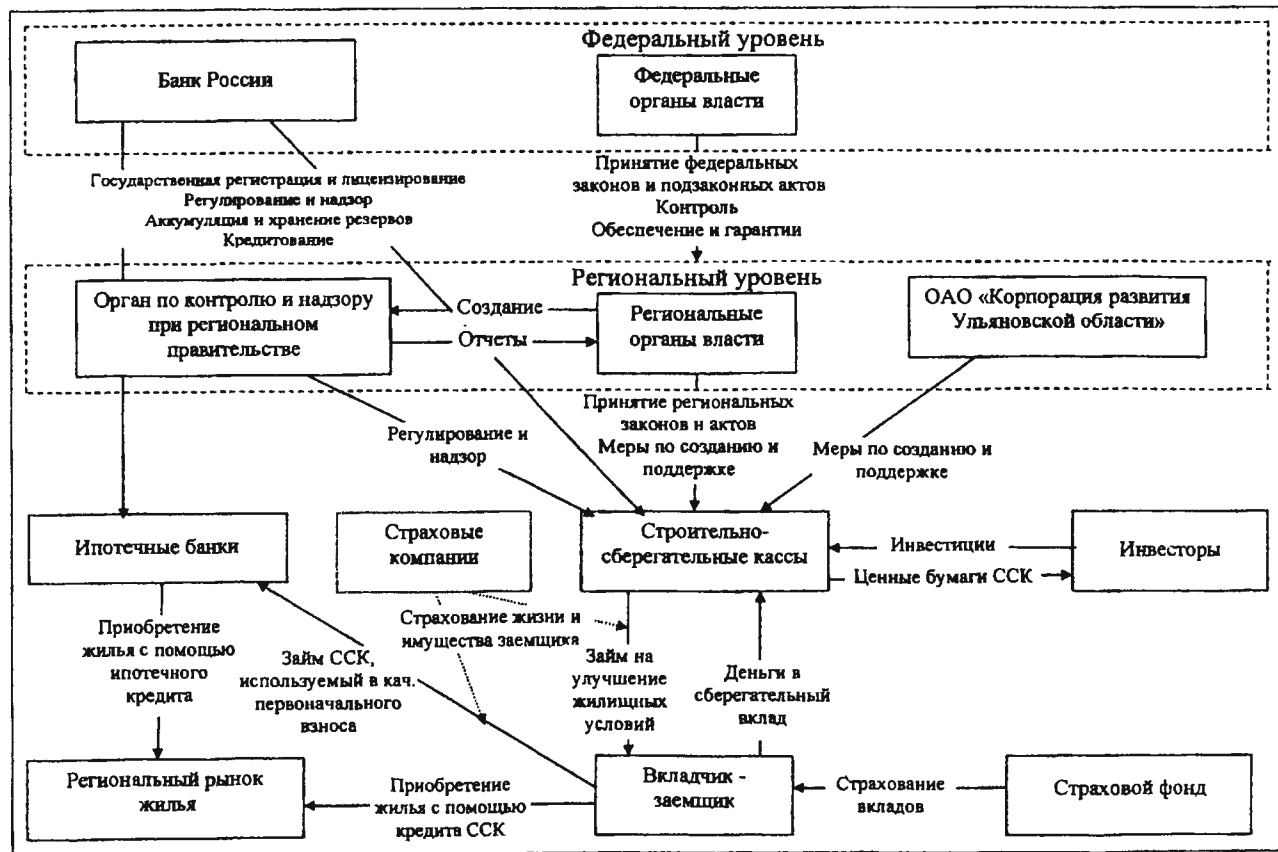


Рисунок 2. Механизм взаимодействия участников системы строительных сберегательных касс

Кроме того, система стройсбережений позволяет относительно быстро накопить первоначальный взнос для обращения в ипотечный банк.

Отмечается, что в долгосрочной перспективе создание института стройсберкасса будет стимулировать развитие стройиндустрии, пополнение госбюджета и снижение инфляции – за счет связывания свободной денежной массы в стране и инвестирования средств в реальный сектор экономики.

Назревшая потребность в создании институтов строительных сберегательных касс вызывает необходимость надежного правового обеспечения функционирования строительных сберегательных касс, то есть принятие закона о стройсберкассах и других нормативных актов в соответствии с ним.

Необходимо обеспечение изолированности системы жилищных строительных сбережений граждан от фондового и банковского рынка, колебаний процентных ставок и курса ценных бумаг. Первичным источником должны служить не банковские ресурсы за счет депозитов и не привлечения инвестиций с фондового рынка, а вклады самих граждан желающих построить и купить жилье.

Таким образом, формирование системы строительных обществ позволит за несколько лет, не дожидаясь снижения ссудного процента, обеспечить жилищными кредитами потребителей со средними доходами. Кроме того, строительное общество станет школой сберегательного и долгового поведения для миллионов людей. Тем самым будет подготовлена почва для развития более совершенных форм ипотеки. Указанные черты строительных обществ делают их эффективным проводником государственной политики стимулирования роста и социальной политики.

В рамках направления «Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство»:

5. Выявлены основные особенности регионального рынка жилья, обуславливающие низкую доступность жилья в регионе.

На 1 января 2010 г. жилищный фонд Ульяновской области составил 29719,9 тыс. кв. метров общей площади (в городских поселениях – 21188,7 тыс. кв. метров, в сельской местности – 8531,2 тыс. кв. метров) и по сравнению с 1990 г. увеличился на 6064,9 тыс. кв. метров (на 25,6%).

По количеству вводимых в эксплуатацию жилых домов до 2004 г. наблюдается устойчивая тенденция к снижению, а с 2005 г. происходит увеличение количества вводимого в год жилья. За 2008 и 2009 гг. количество введенного в эксплуатацию жилья составляет уже 508,5 и 530,6 тыс. кв. метров соответственно. Однако по объемам жилищного строительства Ульяновская область заметно отстает от соседних регионов Приволжья.

На конец 2009г. средняя обеспеченность общей площадью одного жителя области увеличилась по сравнению с 1990 г. на 36% и составила 22,9 кв. метров.

С 2008 по 2009 г. средний уровень цен на квартиры в Ульяновске увеличился на 17%. В 2008 г. средняя цена 1 кв. м. общей площади предлагаемых на продажу квартир на первичном рынке жилья в Ульяновске составляла 36,7 тыс. рублей, на вторичном – 33 тыс. рублей. Однако в 2009 г. наблюдается снижение цен до уровня 2007 г.: 32,6 и 29,5 соответственно.

Средний уровень денежных доходов в Ульяновской области в 2009г. составил 10770 руб., что 6,5 раз больше уровня 2001 года.

За рассматриваемый период в Ульяновской области наметилась тенденция к снижению как числа семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия, так и числа семей, состоящих на учете на получение жилья. Сегодня в области насчитывается более 16,6 тысяч очередников на жилье. Время нахождения в очереди на улучшение жилищных условий достигает 15-20 лет. Учитывая низкие объемы и темпы жилищного строительства в области, а также невысокие доходы населения (среднемесячная номинальная заработная плата – основной источник дохода – составила в 2009 г. 11731,4 руб.) и постоянный рост цен на жилье, улучшение жилищных условий для большинства жителей Ульяновской области остается маловероятным.

Таким образом, основными особенностями рынка жилья Ульяновской области является:

- низкие доходы населения, низкий платежеспособный спрос;
- ограниченное предложение на рынке, низкие объемы строительства в результате монополизированности строительного рынка;
- высокие процентные ставки по ипотечным кредитам и уровень расходов, связанных с оформлением ипотечных кредитов;
- острая нехватка земельных участков под застройку, оснащенных инженерной инфраструктурой;
- высокие цены на жилье;
- отсутствие альтернативных способов жилищного кредитования.

6. Разработана модель оценки доступности жилья на региональном рынке, отличительной особенностью которого является разделение население на группы по возможности приобретения жилья и расчет индексов доступности по различным методикам для разных доходных групп населения, которая позволит наиболее полно оценить доступность жилья на региональном рынке.

Проводимые в настоящее время федеральные и региональные жилищные программы в качестве целевых индикаторов включают показатели доступности жилья. Однако в практике управления не сложилось универсального подхода к оценке этой ключевой характеристики жилищного рынка.

В работе проанализированы методики расчета индекса доступности жилья и полученные по ним результаты для Ульяновской области (табл. 1). В 2009 году в Ульяновской области индекс доступности, рассчитанный по разным методикам и характеризующий количество лет, необходимых средне-статистической семье для накопления средств на приобретение среднестатистического жилья, различается от 4,5 до 36,5 лет на первичном и от 4,1 до 33

лет на вторичном рынке жилья и превышает по значению показатель доступности, установленный Федеральной целевой программой «Жилище», от 1,5 до 12 раз.

Таблица 1. Расчет индекса доступности жилья для Ульяновской области по представленным методикам

Методика	Количество лет, необходимое для приобретения жилья	
	На первичном рынке	На вторичном рынке
ООН-ХАБИТАТ / ФЦП «Жилище»	4,5	4,1
Учитывающая величину прожиточного минимума	7,7	7,0
Учитывающая норму сбережений	36,5	33,0
Т.Ю. Овсянниковой и Д.К. Празукина с учетом инвестирования средств в доходные финансовые активы	6,0	5,5
Т.Ю. Овсянниковой и Д.К. Празукина с учетом имеющегося жилья (одно-, двухкомнатная квартира)	3,4/1,8	2,8/1,2

Результаты, полученные по всем рассмотренным методикам, субъективны в силу условности используемой в расчетах среднестатистической семьи и привязки к усредненным нормативным показателям.

Оценка доступности жилья был проведена нами также с использованием индикатора социально-экономической эффективности рынка, получивший название «индекса доступности жилья с кредитом».

Индекс доступности жилья с кредитом (англ. – Housing Affordability Index) показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях.

Расчеты позволяют определить оптимальные условия ипотечного кредитования по состоянию на 2009 год: срок кредита – 20 лет; структура собственных и заемных средств – 60/40 соответственно. При сокращении доли заемных средств индекс доступности жилья с кредитом будет увеличиваться при сроках кредитования 10-30 лет. В табл. 2 выделены соответствующие клетки. Чтобы домашнее хозяйство могло позволить себе сумму кредита, меньшую 40% стоимости приобретаемого жилья, оно должно иметь в своем распоряжении достаточно собственных средств. Расчеты показывают, что на формирование «с нуля» сбережений на покупку квартиры семье потребуется не менее 5 лет.

Как следует из анализа многих показателей, в последние годы не все домохозяйства Ульяновской области имеют возможность улучшения жилищных условий, доступность приобретения жилья снижается. Приобретение стандартного жилья с помощью ипотечных кредитов пока еще недоступно для семей со средним уровнем доходов. Существенной проблемой остается также сильная межрегиональная дифференциация доступности жилья, несмотря на наблюдаемую тенденцию сглаживания этих различий.

Для полного, качественного анализа и прогнозирования развития рынка жилья в переходной экономике, необходимо учесть вышеизложенные по-

казатели и создать единый алгоритм оценки доступности жилья, который позволит комплексно оценить доступность жилья на региональном рынке. Подобная методика должна включать в себя следующие процедуры (рис. 3):

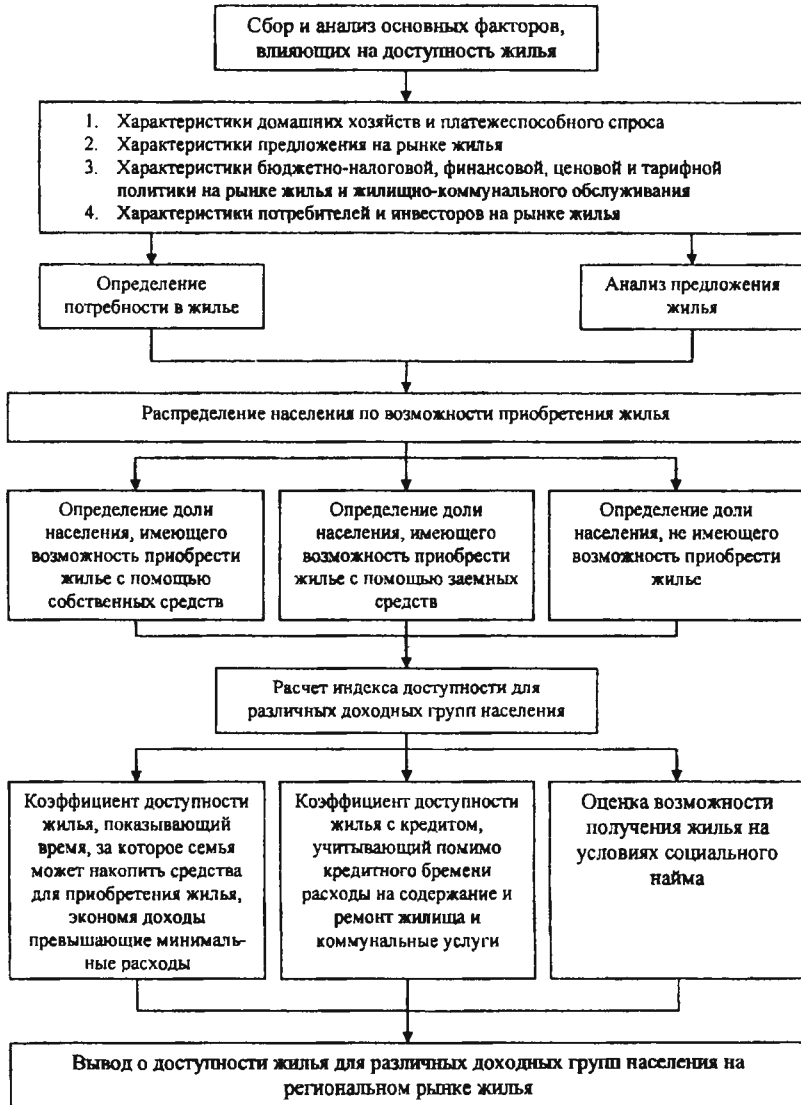


Рисунок 3. Модель комплексной оценки доступности жилья на региональном рынке жилья

1. Выявление и анализ основных факторов, влияющих на доступность жилья на региональном рынке;

1.1. характеристики домашних хозяйств и платежеспособного спроса;

1.2. характеристики предложения на рынке жилья;

1.3. характеристики бюджетно-налоговой, финансовой, ценовой и тарифной политики на рынке жилья и жилищно-коммунального обслуживания;

1.4. характеристики потребителей и инвесторов на рынке жилья.

2. Анализ спроса и предложения на региональном рынке жилья. Для этого необходимо:

2.1. Определить потребность в жилье и проявление механизма ее трансформации в спрос. Для оценки реального спроса на жилье необходимо использовать систему показателей, характеризующих обеспеченность населения жильем и качество жилищного фонда, демографические показатели, показатели доходов семьи.

2.2. Проанализировать предложение жилья, которое зависит от объемов нового строительства, имеющихся зданий, сооружений, жилья, которые были построены ранее и выставлены на продажу собственниками, износа и реконструкции жилых домов т.д.

3. Распределение населения по возможности приобретения жилья. Для более точной оценки возможности приобретения жилья с точки зрения соотношения цен на жилье и доходов населения, которые могут быть направлены на его покупку, необходимо:

3.1. Определить долю населения, имеющего возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жильем, с помощью собственных средств.

3.2. Определить долю населения, имеющего возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жильем, с помощью заемных средств.

3.3. Определить долю населения, не имеющего возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жильем, ни с помощью собственных средств, ни с помощью заемных средств.

4. Расчет индекса доступности для различных доходных групп населения.

В частности, коэффициент доступности жилья для первой группы домохозяйств (пункт 3.1.) должен показать время, за которое семья может накопить средства для приобретения жилья, экономя доходы, превышающие минимальные расходы, необходимые для питания и удовлетворения других базовых потребностей. В качестве показателя первоочередных расходов домохозяйства можно использовать данные о прожиточном минимуме.

Для второй группы (пункт 3.2.) необходимо использовать коэффициент доступности жилья с кредитом, рассмотренный нами выше, учитывая, что помимо кредитного бремени домашнее хозяйство несет расходы на содержание и ремонт жилища (налог на недвижимость, управление многоквартирным домом и др.) и коммунальные услуги. Кроме того, домохозяйству необходимо время для накопления необходимого первоначального взноса.

Поскольку для третьей группы домохозяйств (пункт 3.3.), приобретение жилья в собственность является недоступным, следует оценить возможность получения жилья на условиях социального найма.

5. На основе вышеперечисленного можно сделать вывод о доступности жилья для различных доходных групп населения на региональном рынке жилья.

Таким образом, доступность является сложным многогранным индикатором, который не только отражает ход рыночных реформ в жилищной сфере, их социальную направленность, но и связан с общим течением социально-экономических процессов в обществе, их успешностью, учитывает поведение населения на рынке жилья, их ожидания, степень доверия к государственным и коммерческим институтам. Модель комплексной оценки доступности жилья позволяет более полного, качественного оценить доступность жилья на региональном рынке.

III. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

В процессе решения поставленных в работе задач путем применения общенаучных методов познания, методов системного, процессного, экономико-статистического, стратегического анализа получены следующие выводы.

1. Рассмотрены теория и методология формирования региональных рынков.

Рыночная система региона представляет собой совокупность взаимосвязанных рынков различного типа. Для эффективного функционирования экономики региона и обеспечения потребностей населения необходимо развитие системы рынков, включающей в себя потребительский рынок, рынок средств производства, рынок труда, финансовый рынок, рынок недвижимости, рынок информации.

На формирование региональных рынков в районах России оказывают влияние такие факторы, как экономическая структура региона, характер инвестиционного процесса, величина, сроки службы и возраст созданных фондов, межрегиональные и международные связи, уровень денежных доходов населения, система цен на товары и услуги, темпы инфляции, научно-технический прогресс в сфере производства, реализации и потребления товаров и услуг, демографический состав населения и др.

2. Проанализировано влияние регионального рынка доступного жилья на экономическое развитие региона и развитие региональных рынков. Определено, что роль рынка жилья проявляется как на макроуровне, так и на мезо- и микроуровне.

На макроуровне рынок жилья воздействует на состояние бюджетов (федерального, региональных и местных), способствует активизации инвестиционных процессов и оживлению финансового рынка, оказывает существенное влияние на развитие банковской системы страны. С помощью раз-

вития жилищной сферы решаются многие социальные задачи. Активизация рынка жилой недвижимости способствует повышению рождаемости, снижению уровня безработицы и повышению уровня занятости, стимулирует мобильность трудовых ресурсов, улучшение качества среды проживания.

3. Раскрыты сущность и свойства жилья как специфического товара, уточнено понятие доступного жилья.

Предлагается рассматривать жилье как специфический товар, удовлетворяющий важнейшие потребности человека, обладающий свойствами недвижимости, неоднородности, долговечности, имеющий высокую стоимость и порождающий высокие издержки при его смене.

Доступное жилье определяется как жилье, которое в современных условиях в течении установленного срока может быть построено или приобретено гражданами, которые соответственно законодательству нуждаются в улучшении жилищных условий, за счет собственных средств, сбережений и государственной поддержки

4. Проанализированы структура и динамика показателей развития рынка жилья Ульяновской области, характеризующегося следующими особенностями: низкие доходы населения граждан; высокие цены на жилье; высокие расходы, связанные с оформлением ипотечных кредитов; ограниченное предложение на рынке, низкие объемы строительства; острая нехватка земельных участков под застройку, оснащенных инженерной инфраструктурой; отсутствие альтернативных способов жилищного кредитования.

5. Систематизированы существующие методы оценки доступности жилья, выявлены их недостатки и достоинства. Предложена модель оценки доступности жилья.

Доступность является сложным многогранным индикатором, который не только отражает ход рыночных реформ в жилищной сфере, их социальную направленность, но и связан с общим течением социально-экономических процессов в обществе, их успешностью, учитывает поведение населения на рынке жилья, их ожидания, степень доверия к государственным и коммерческим институтам.

Отсутствие в России общепринятых методов расчета показателей доступности жилья затрудняет мониторинг и оценку проводимой жилищной политики. Представляется, что проведение мониторинга и оценки результатов реализации национального жилищного проекта в различных регионах, городах и поселениях должно быть более существенно обеспечено как методологически, так и статистически. Предложенную в ФЦП «Жилище» методику оценки показателей доступности приобретения жилья можно рассматривать лишь как первый шаг на пути к созданию более широкой единой методологии, которая позволит комплексно оценивать состояние доступности жилья в России.

Для полного, качественного анализа и прогнозирования развития рынка жилья в переходной экономике разработана единая модель оценки доступности жилья, которая позволяет комплексно оценить доступность жилья на региональном рынке.

6. Разработан организационно-экономический механизм формирования рынка доступного жилья на региональном уровне.

Организационно-экономический механизм формирования регионального рынка доступного жилья определен как система взаимосвязанных организационных структур и конкретных форм и методов управления, а также правовых норм, с помощью которых достигаются цели государства, региональных и муниципальных органов и других заинтересованных лиц по обеспечению повышения доступности жилья для населения регионов.

В структуру организационно-экономического механизма формирования регионального рынка доступного жилья предлагается ввести социальное жилье, для увеличения строительства которого необходимо: сокращать административные барьеры, совершенствовать градостроительное законодательство и нормативную базу в сфере жилищного строительства, модернизировать уже существующие объекты коммунальной инфраструктуры и привлекать частных инвесторов.

Проведенное исследование показало, что обеспечить россиян доступным жильем исключительно с помощью американской модели ипотеки не представляется возможным, в связи с чем предложено обратиться к опыту немецких стройсберкасс и английских строительных обществ. Стройсберкассы будут способствовать увеличению склонности к накоплению, созданию кредитных историй и укреплению доверия агентов рынка друг к другу и к государству, что создаст условия для постепенного уменьшения объема государственной поддержки и развития институтов секьюритизации ипотечного кредитования. Со временем стройсберкассы трансформируются в специализированные розничные банки. Однако без создания строительных обществ на нынешнем этапе развитие системы жилищных финансов будет гораздо более медленным и затратным.

IV. СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ АВТОРА ПО ТЕМЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Публикации в изданиях, рекомендованных ВАК:

1. Павлова, М.Э. Факторы, влияющие на рынок жилья / М.Э. Павлова // Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2008. – № 11 (49). – С. 79 – 83. – 0,58 п.л.
2. Павлова, М. Э. Роль рынка жилья в развитии региона / М. Э. Павлова // Вестник университета (ГУУ). Развитие отраслевого и регионального управления. – М.: ГОУ ВПО «Государственный университет управления» – 2008. – № 15 (25). – С. 174 – 177. – 0,50 п.л.
3. Павлова М.Э. Структура рынка жилья / М.Э. Павлова // Вестник университета (ГУУ). Развитие отраслевого и регионального управления. – М.: ГОУ ВПО «Государственный университет управления» – 2008. – № 5(15). – С. 91 – 98. – 0,88 п.л.

Публикации в других изданиях:

4. Павлова, М. Э. Состояние жилищно-коммунального хозяйства России/ М.Э. Павлова // Молодежь. Образование. Экономика. Сборник научных статей участников конференции. Часть 3. – Ярославль. Изд-во «Ремдер», 2004 – С. 194 – 202. – 0,50 п.л.
5. Павлова, М. Э. Развитие регионального рынка жилья (на примере Ульяновской области) / М.Э. Павлова // Планирование инновационного развития экономических систем: Труды конф. – СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2007. – С. 635 – 640. – 0,32 п.л.
6. Павлова, М. Э. Проблемы регионального рынка жилья (на примере Ульяновской области) / М.Э. Павлова // Факторы устойчивого развития России на современном этапе (федеральный и региональный аспекты): сборник статей VI Всероссийской научно-практической конференции. – Пенза, 2008. – С. 105 – 107. – 0,13 п.л.
7. Павлова, М. Э. Региональный рынок жилья (на примере Ульяновской области) / М.Э. Павлова // Финансовые механизмы и проблемы экономики: сборник научных трудов – Ульяновск: УлГТУ, 2008. – С. 48 – 56. – 0,35 п.л.
8. Павлова, М. Э. Рынок жилья как часть рынка недвижимости/ М.Э. Павлова // Финансовые механизмы и проблемы экономики: сборник научных трудов – Ульяновск: УлГТУ, 2008. – С. 56 – 64. – 0,47 п.л.
9. Павлова, М. Э. Статистический анализ рынка жилья Ульяновской области/ М.Э. Павлова // Статистические исследования социально-экономических систем в условиях развития мирохозяйственных связей / сборник материалов II международной научно-практической конференции (27-28 ноября 2008 года) – Орел: ОрелГТУ, 2008. – С. 199 – 205. – 0,17 п.л.
10. Павлова, М. Э. Возможности применения зарубежного опыта инвестиций в жилищную сферу к регионам России/ М.Э. Павлова // Финансовые проблемы РФ и пути их решения: теория и практика: сборник научных трудов 10-й международной научно-практической конференции. Ч. 2. – СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2009. – С. 229 – 233. – 0,25 п.л.
11. Павлова, М. Э. Проблемы регионального рынка жилья в условиях кризиса и пути их решения/ М.Э. Павлова // Межрегиональная заочная научно-практическая конференция «Управление экономическими системами». – Чита: ЧитГУ, 2009. – С.25-29. – 0,25 п.л.
12. Павлова, М. Э. Развитие человеческого потенциала в Ульяновской области / М.Э. Павлова // Социально-экономический потенциал региона: оценка и эффективность использования: сборник статей заочной международной научно-практической конференции, ноябрь 2009г. – Абакан: ДиалогСибирь-Абакан, 2009. – С.77-79. – 0,12 п.л.